

Sanlucar

VER (97) MOD. NSM. P.A. 29.04.03

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

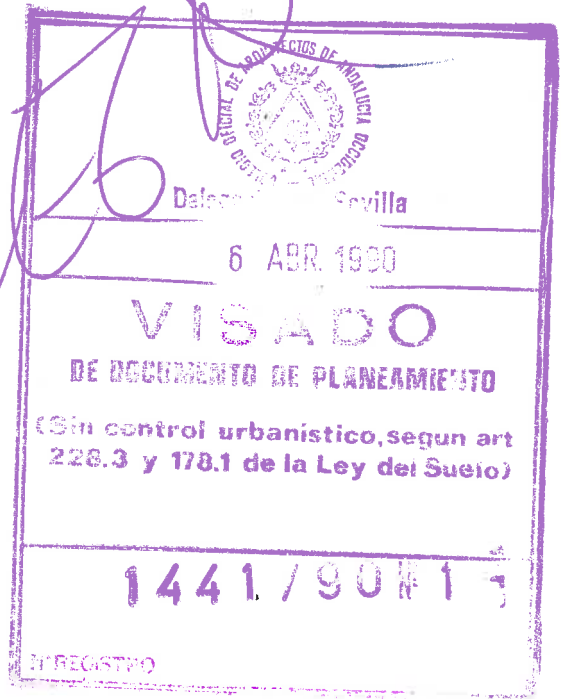
DE

SANLUCAR LA MAYOR

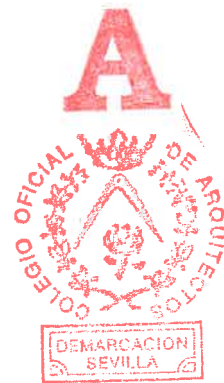
LA MARQUESA. (PP. 15).

Handwritten signature in blue ink

A



EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR



Archivo de Planeamiento
APROBADO: 1 ABR 1992

**MODIFICACION PUNTUAL
NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
DE SANLUCAR LA MAYOR
FINCA "LA MARQUESA"
PLAN PARCIAL Nº 15**

**ARQUITECTO
CRISTINA PEREZ BELLVER**

MODIFICACION PUNTUAL NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE SANLUCAR LA MAYOR.

Antecedentes.-

Se propone una Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Municipales, que fueron redactadas por el Arquitecto D. Luis Recuenco Aguado, en una zona del territorio denominado "La Marquesa".

Se estructura de la siguiente forma:

- a) Ordenación según Normativa actual
- b) Análisis de la ordenación actual
- c) Modificación puntual
- d) Justificación

a) Ordenación según Normativa actual.

La denominada finca "La Marquesa" está ubicada en la parte norte de Sanlucar la Mayor, entre el Camino de los Alamos o antiguo Camino de Olivares, Camino de Palmillas y urbanización "La Manglana".

Tiene forma irregular, asimilable a un triángulo con un rectángulo adosado a parte de uno de sus lados.

La superficie es de 50.470 m².

Estos terrenos estan calificados como "Suelo no urbanizable" en las Normas Subsidiarias Municipales.

Actualmente solo se encuentra edificada una vivienda unifamiliar en la zona sur, más cercana al antiguo Camino de Olivares, residencia de uno de los propietarios de los terrenos.

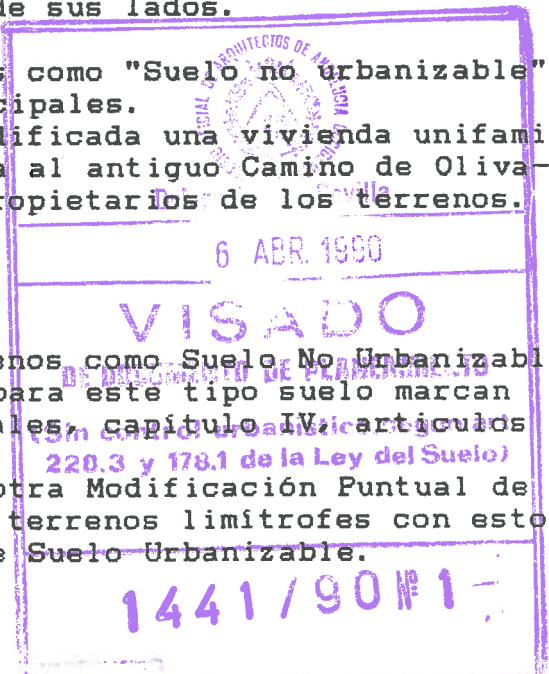
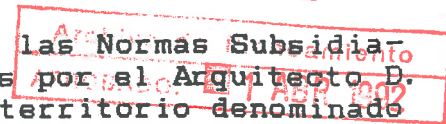
b) Análisis de la Ordenación.

Al estar calificados estos terrenos como Suelo No Urbanizable deben cumplirse las Normas que para este tipo suelo marcan las Normas Subsidiarias Municipales, capítulo IV, artículos del 151 al 165.

Actualmente se está tramitando otra Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias en unos terrenos limítrofes con estos para ampliación del perímetro de Suelo Urbanizable.

c) Modificación Puntual.

Se procede a solicitar la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Municipales, pasando estos terrenos a tener la consideración de SUELO URBANIZABLE y figurar en el Planeamiento Municipal como el Plan Parcial nº 15 "La Marquesa" con las siguientes características:

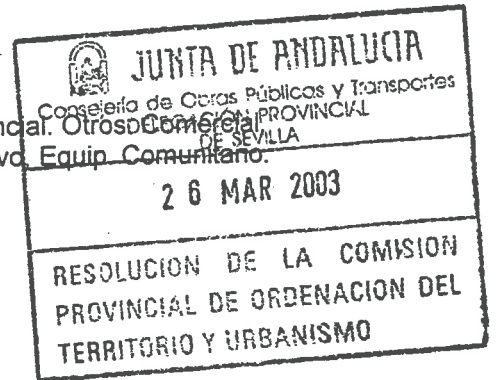


1. DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN

1.1 DETERMINACIONES

A continuación se establecen las determinaciones de la presente Modificación Parcial a las NN.SS. que regulen las condiciones básicas a las que deba ajustarse la ordenación a establecer por el futuro Plan Parcial y sus instrumentos de ejecución y gestión

- * Clasificación: Suelo Urbanizable. Sector P.P. 15
- * Superficie: 50.470 m2. (Zonas A y B)
 - Zona A: 28.066 m2
 - Zona B: 22.404 m2.
- * Calificación: Residencial
- * Usos: Predominante: Residencial. Otros: Comercial, Artesanía, Administrativo, Equip. Comunitario.
- * Densidades: Zona A: 40 viv/Ha.
Zona B: 25 viv/Ha.
- * Núm. Viviendas: Zona A: 112
Zona B: 56
- * Cesiones:
 - Áreas Libres (10% s/50.470 m2): 5.047 m2.
 - Educativa (10 m2/viv): 1.680 m2.
 - Socio-Comercial (2 m2/viv): 336 m2.
 - Aprov. medio: 10%
- * Sistema General: - Parque Urbano: (21 m2/viv): 3.528 m2.
(A incorporar a Áreas Libres)
- * Aparcamientos: 1/100 m2.
- * Sistema Actuación: Compensación



INFORME FAVORABLE

Con carácter normativo se incorpora el PP. 15 a las Normas con las siguientes características:

P. Parcial	Superficie (m2)	Uso global	Edificabilidad		Aprovechamiento	
			m2/m2s	Viv/ Ha	m2t	nº vivdas
A	28.066	Residencial	0.60	40	16.840 (55.6%)	112
B	22.404	Residencial	0.60	25	13.442 (44.4%)	56
c - 15	50.470	Residencial	0.60		30.282	168

- PLAN PARCIAL Nº 15
- SUELO URBANIZABLE
- ZONA RESIDENCIAL
- Superficie del Polígono de Actuación : 50.470 m²
- Zona A
 - Superficie : 28.066 m²
 - Densidad viv/Ha bruta : 15 viv/Ha
 - Nº de viviendas : 42
- Zona B
 - Superficie : 22.404 m²
 - Densidad viv/Ha bruta : 7 viv/Ha
 - Nº de viviendas : 15
- Total nº de viviendas : 57 viviendas
- Unidad elemental

- Cesiones:

- Espacios libres : 10 % / 50.470 m² 5.047 m²
- Culturales y docentes : 10 m²/viv. 570 "
- Social y cultural : 2 m²/viv. 114 "
- Viario : 10 % / 50.470 m² 5.047 "

- 10 % Aprovechamiento medio, S.G y P.U. 3.990 "

- Superficie neta : 50.470 - 14.768 : 35.702 m²

Zona A

- Superficie neta : 19.854 m²
- Nº de viviendas : 42
- Superficie parcela/vivienda : 473 m²

Zona B

- Superficie neta : 15.848 m²
- Nº de viviendas : 15
- Superficie parcela/vivienda : 1.056 m²

- Usos de la Edificación (Art. 129 de las N.S.M.)

El uso predominante será el residencial, pudiendo también desarrollarse los siguientes usos:

- Comercial
- Artesanía
- Administrativo
- Equipamiento Comunitario



6 ABR 1992

Total cesiones 10.778 m²

10 % Aprovechamiento medio, S.G y P.U. 3.990 "

14.768 m²

Sin control urbanístico según art. 120.3 y 173.1 de la Ley del Suelo

1441/90#1

- Tipologías Edificables (Art. 131 de las N.S.M.)

Podrá construirse:

En zona A: Viviendas pareadas y unifamiliares aisladas con altura máxima de dos plantas, en parcelas de superficie mínima de 400 m² por vivienda.

En zona B: vivienda unifamiliar aislada de dos plantas en parcela de superficie mínima de 900 m².

Para uso no residencial podrán construirse otras tipologías con una altura total que no supere los 6 m. medidos desde la rasante a último forjado.

Para ello se solicita una nueva clasificación de Suelo, transformando el Suelo No Urbanizable (Clasificación actual) en Suelo Urbanizable, para poder realizar el mencionado Plan Parcial nº 15 "La Marquesa".

d) Justificación.

Esta propuesta se realiza teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- Los terrenos para los que se solicita la nueva clasificación se encuentran bien comunicados, muy cercanos al núcleo urbano de la población, lindantes con los depósitos de abastecimiento de agua, cercano a un gran centro comercial y a un centro educacional y en la zona de crecimiento natural de Sanlúcar la Mayor.
- Dadas las buenas condiciones para la urbanización de estos terrenos y los beneficios que para la población de Sanlúcar la Mayor supone que se realicen urbanizaciones con los requisitos legales para su establecimiento en cuanto a cesiones, ejecución de servicios urbanísticos y ordenación racional del territorio, significa que es de vital importancia para el crecimiento urbanístico ordenado de la población la Modificación Puntual solicitada que cambia de clasificación los terrenos mencionados de la finca "La Marquesa" de Suelo no Urbanizable en Suelo Urbanizable y poder así ejecutar el Plan Parcial nº 15.

SEVILLA, MARZO DE 1.990

LA ARQUITECTO

J. R. Bellver

Fdo: Cristina Pérez Bellver



1441/90

54

COMPLEMENTARIO A LA
MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
DE
SANLUCAR LA MAYOR
LA MARQUEZA. (P.P. 15).

Fecha 6-4-90



Archivo de Plancamiento
APROBADO: 01 ABR 1992

EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR

**COMPLEMENTARIO A LA
MODIFICACION PUNTUAL
NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
DE SANLUCAR LA MAYOR
FINCA "LA MARQUESA"
PLAN PARCIAL Nº 15**

**ARQUITECTO
CRISTINA PEREZ BELLVER**



Archivo de Instrumento
APROBADO: 1 ABR 1992

MEMORIA

COMPLEMENTARIO A LA MODIFICACION PUNTUAL NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE SANLUCAR LA MAYOR.

Antecedentes.-

Se redacta este Complementario a una Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Municipales, por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Sanlucar la Mayor al haberlo así requerido la Comisión Provincial de Urbanismo, que en su Sesión del día 23 de Enero de 1.991 acordó "Dejar sobre la mesa la resolución del Expediente: SE/356/90 correspondiente al Proyecto de Modificación de las Normas Subsidiarias en finca "La Marquesa" de Sanlucar la Mayor, para que por parte del Ayuntamiento se aporte la siguiente documentación":

- Avance de la estructura urbanística de la zona
- Esquemas de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos
- Informe de Aljarafesa en el que se especifique las posibilidades de dotación de agua y saneamiento para el nuevo sector.

Este complementario recoge los dos primeros puntos.

Ubicación.-

La denominada finca "La Marquesa" está ubicada en la parte norte de Sanlucar la Mayor, entre el Camino de los Alamos o antiguo Camino de Olivares, Camino de Palmillas y urbanización "La Manglana".

Tiene forma irregular, asimilable a un triángulo con un rectángulo adosado a parte de uno de sus lados.

La superficie es de 50.470 m².

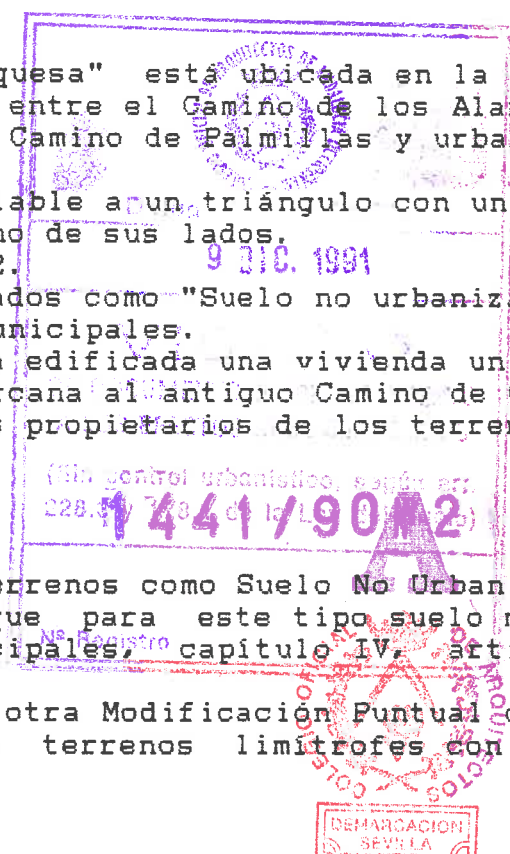
Estos terrenos están calificados como "Suelo no urbanizable" en las Normas Subsidiarias Municipales.

Actualmente solo se encuentra edificada una vivienda unifamiliar en la zona sur, más cercana al antiguo Camino de Olivares, residencia de uno de los propietarios de los terrenos.

Análisis de la Ordenación.

Al estar calificados estos terrenos como Suelo No Urbanizable deben cumplirse las Normas que para este tipo suelo marcan las Normas Subsidiarias Municipales, capítulo IV, artículos del 151 al 165.

Recientemente se ha aprobado otra Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias en unos terrenos limítrofes con estos



Archivo de Planeamiento
APROBADO: 1 ABR 1992

para ampliación del perímetro de Suelo Urbanizable, con un aprovechamiento de 25 viv/Ha.

Modificación Puntual.

Se procede a solicitar la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Municipales, pasando estos terrenos a tener la consideración de SUELO URBANIZABLE y figurar en el Planeamiento Municipal como el Plan Parcial nº 15 "La Marquesa" con las siguientes características:

- PLAN PARCIAL Nº 15
- SUELO URBANIZABLE
- ZONA RESIDENCIAL
- Superficie del Polígono de Actuación : 50.470 m2
- Zona A
 - Superficie : 28.066 m2
 - Densidad viv/Ha bruta : 15 viv/Ha
 - Nº de viviendas : 42

- Zona B
 - Superficie : 22.404 m2
 - Densidad viv/Ha bruta : 7 viv/Ha
 - Nº de viviendas : 15

- Total nº de viviendas : 57 viviendas
- Unidad elemental

- Cesiones:
 - Espacios libres : 10 % / 50.470 m2 5.047 m2
 - Culturales y docentes : 10 m2/viv. 570 "
 - Social y cultural : 2 m2/viv. 114 "
 - Viario : 10 % / 50.470 m2 5.047 "

- Total cesiones 10.778 m2
- 10 % Aprovechamiento medio, S.G y P.Ú. 3.990 "

14.768 m2

- Superficie neta : 50.470 - 14.768 : 35.702 m2
- Zona A
 - Superficie neta : 19.854 m2
 - Nº de viviendas : 42
 - Superficie parcela/vivienda : 473 m2

Zona B

- Superficie neta : 15.848 m2
 - Nº de viviendas : 15
 - Superficie parcela/vivienda : 1.056 m2
- Usos de la Edificación (Art. 129 de las N.S.M.)
El uso predominante será el residencial, pudiendo también desarrollarse los siguientes usos:
- Comercial
 - Artesanía
 - Administrativo
 - Equipamiento Comunitario
- Tipologías Edificables (Art. 131 de las N.S.M.)
Podrá construirse:
En zona A: Viviendas pareadas y unifamiliares aisladas con altura máxima de dos plantas, en parcelas de superficie mínima de 400 m2 por vivienda.
En zona B: vivienda unifamiliar aislada de dos plantas en parcela de superficie mínima de 900 m2.
Para uso no residencial podrán construirse otras tipologías con una altura total que no supere los 6 m. medidos desde la rasante a último forjado.

Un avance de la estructura urbanística de la zona se ha reflejado en el plano correspondiente de este Complementario.

Esta propuesta se realiza teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- Los terrenos para los que se solicita la nueva clasificación se encuentran bien comunicados, muy cercanos al núcleo urbano de la población, lindantes con los depósitos de abastecimiento de agua, cercano a un gran centro comercial y a un centro educacional y en la zona de crecimiento natural de Sanlúcar la Mayor.
- Dadas las buenas condiciones para la urbanización de estos terrenos y los beneficios que para la población de Sanlúcar la Mayor supone que se realicen urbanizaciones con los requisitos legales para su establecimiento en cuanto a cesiones, ejecución de servicios urbanísticos y ordenación racional del territorio, significa que es de vital importancia para el crecimiento urbanístico ordenado de la población la modificación puntual solicitada que cambia de clasificación los terrenos mencionados de ~~Suelo Urbanizable~~ a ~~Suelo Urbanizable~~ y poder así ejecutar el Plan Parcial nº 15.

Infraestructuras.-

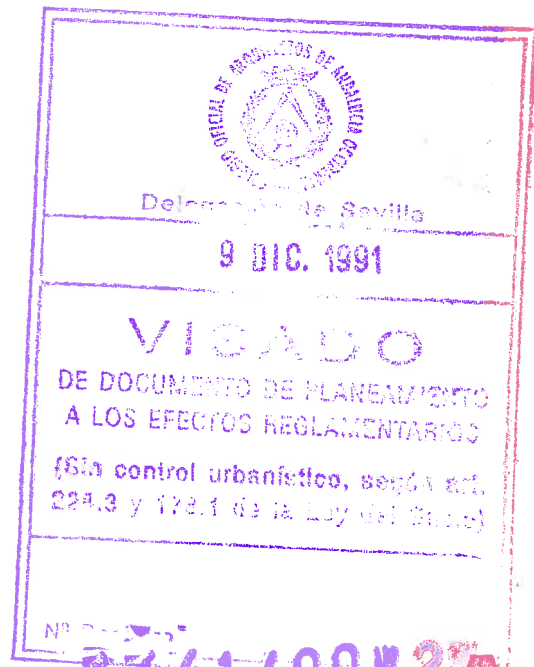
Al encontrarse tan cercano al núcleo de población, los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y electricidad están también a corta distancia tal y como puede apreciarse



en los planos correspondientes de este Complementario.
Las empresas suministradoras Aljarafe y Compañía Sevillana
de Electricidad podrán especificar las posibilidades de dota-
ciones para la nueva zona que se propone.

SEVILLA, SEPTIEMBRE DE 1.991

LA ARQUITECTO



COLECCIÓN OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCÍA OCCIDENTAL
Delegación de Sevilla
9 DIC. 1991
VISADO
DE DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
(Sin control urbanístico, según art.
224.3 y 173.1 de la Ley del Suelo)

441/90M2



COLECCIÓN OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCÍA OCCIDENTAL
DELEGACIÓN DE SEVILLA

Archivo de Planeamiento
APROBADO: 1 ABR 1992